



Shenzhen International  
深國際

股份代号: 00152.HK

# 2022 年度业绩 Annual Results



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（「准投资者及股东」），本简报之内容包括集团截至**2022年12月31日**止年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2022年**年报。

# 目录

1

业绩摘要

2

业务回顾

3

财务状况

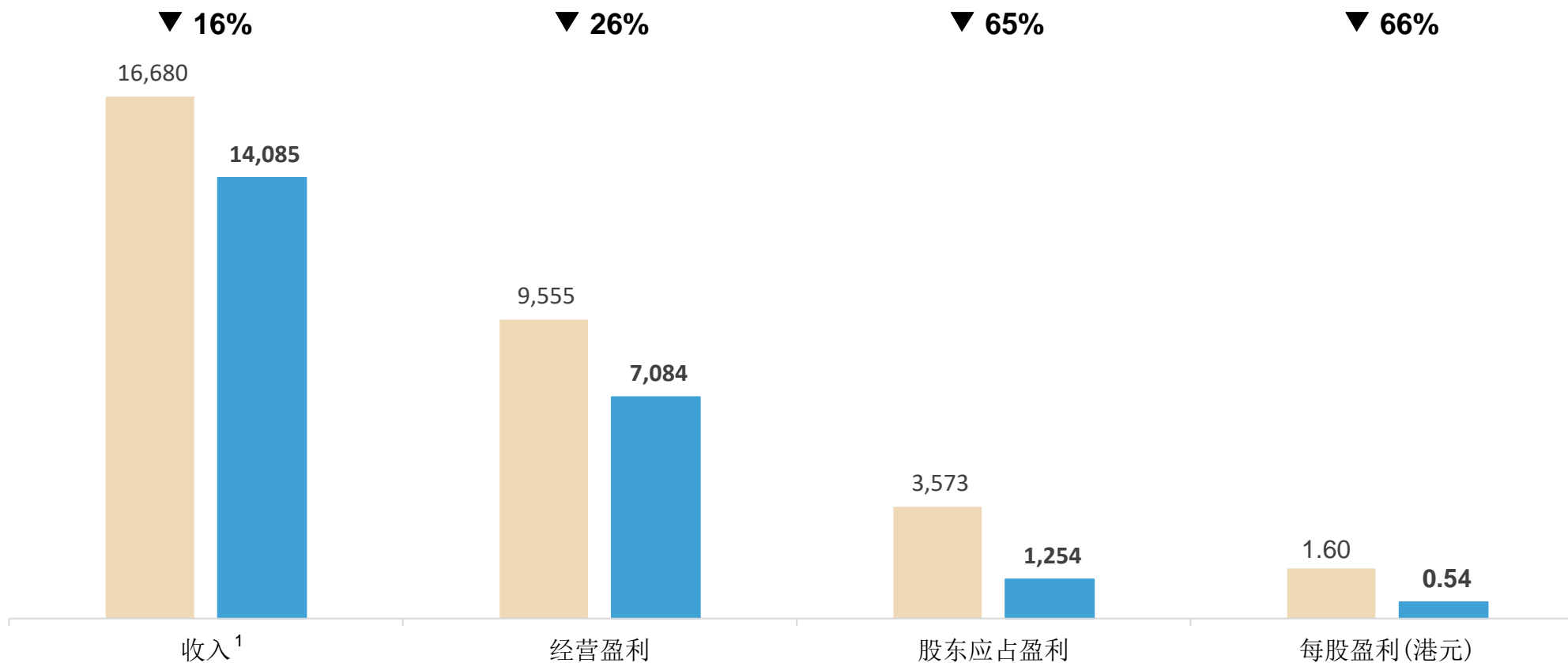
4

展望



# 一、业绩摘要

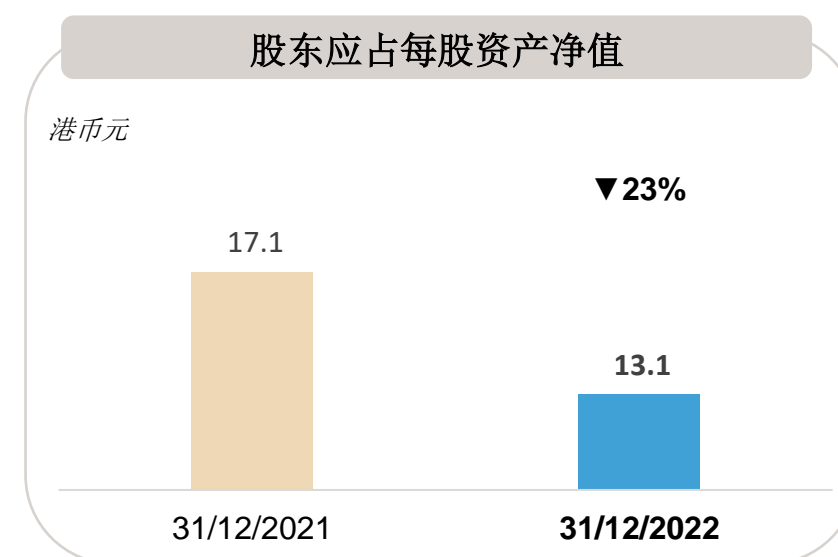
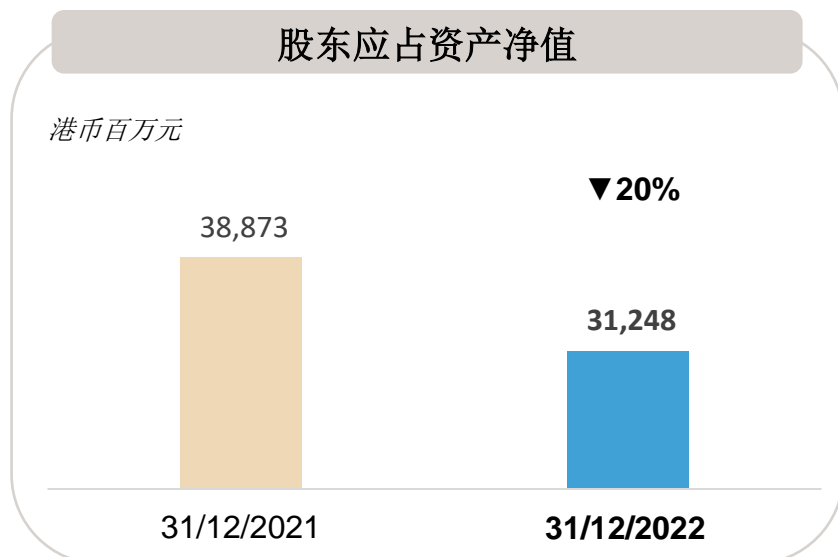
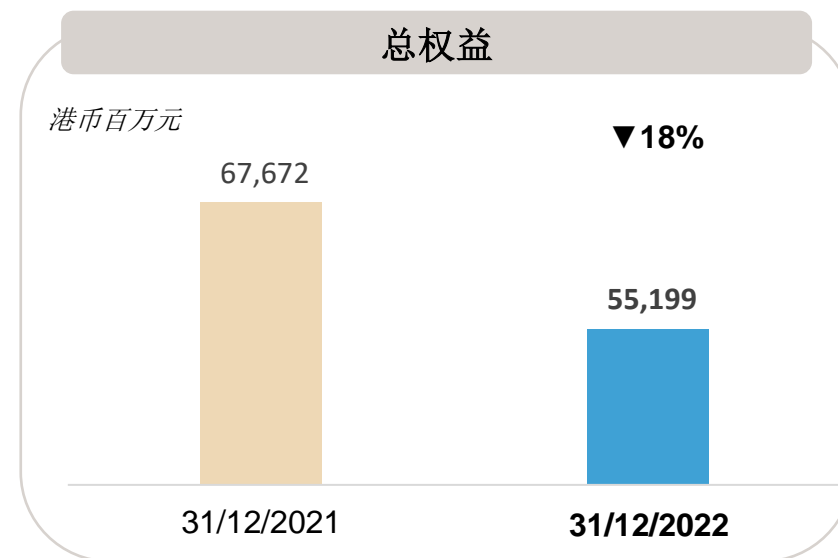
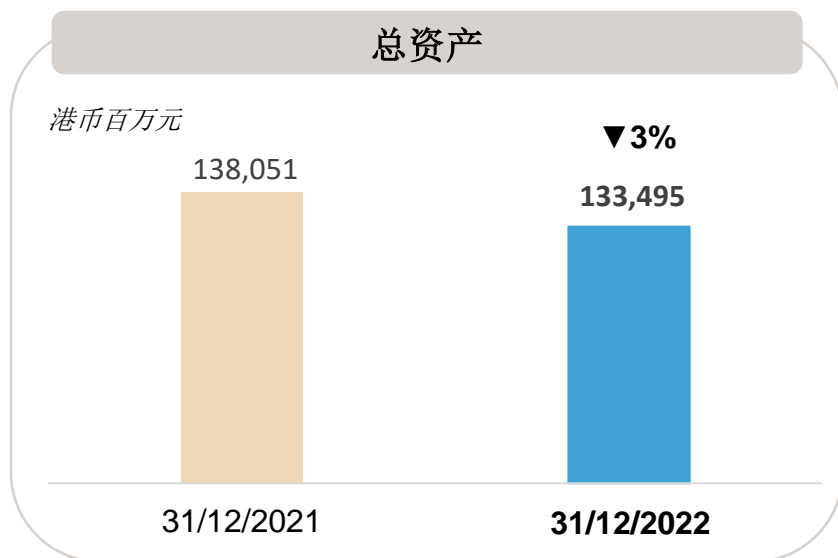
港币百万元



<sup>1</sup>扣除收费公路业务的建造服务收入

\* 本集团于2022年1月11日完成收购湾区发展（股份代号：00737）71.83%的股权交割，根据有关会计准则，本集团对以前年度的财务报表进行了追溯调整

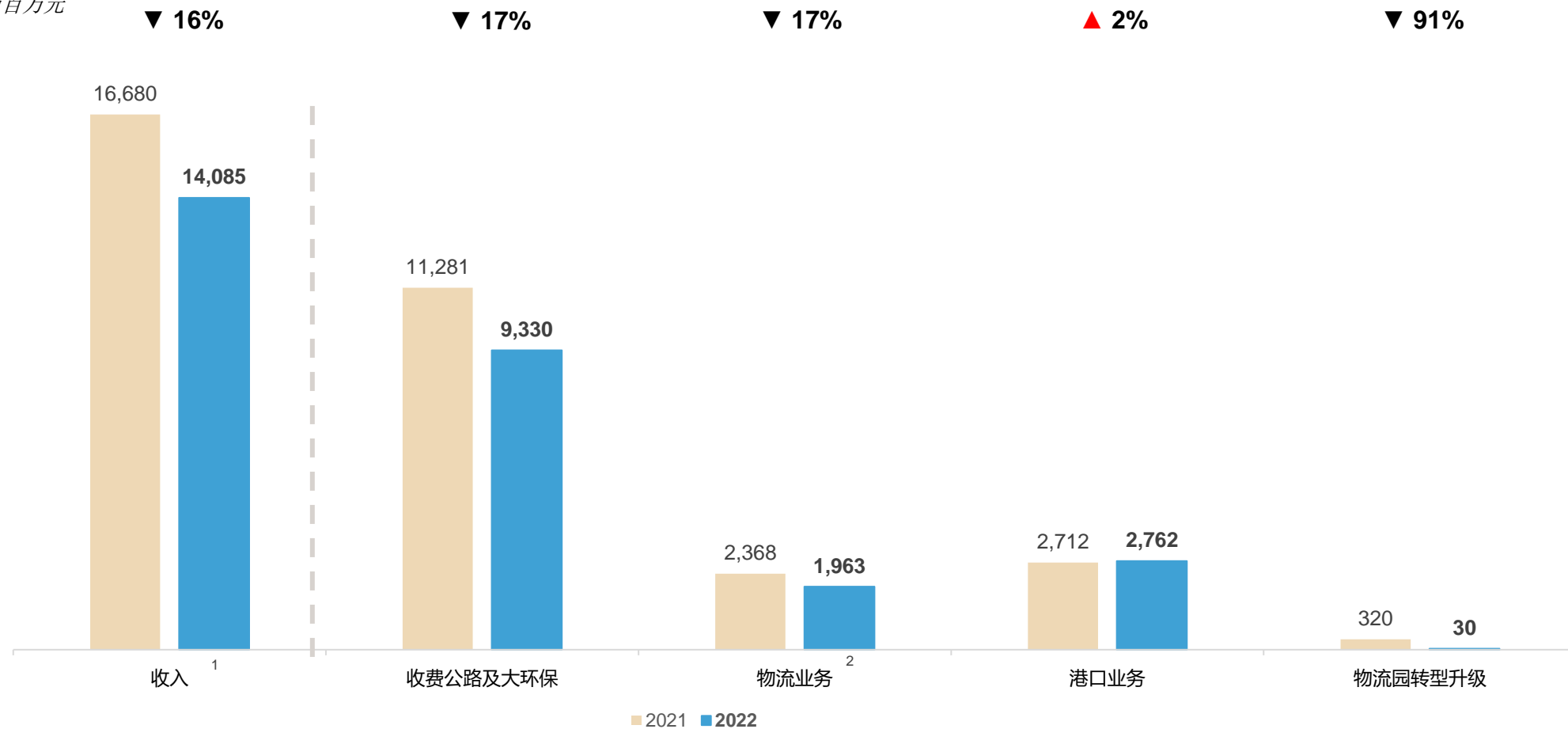
# 一、业绩摘要



# 一、业绩摘要 - 收入结构

总收入港币140.85亿元

港币百万元



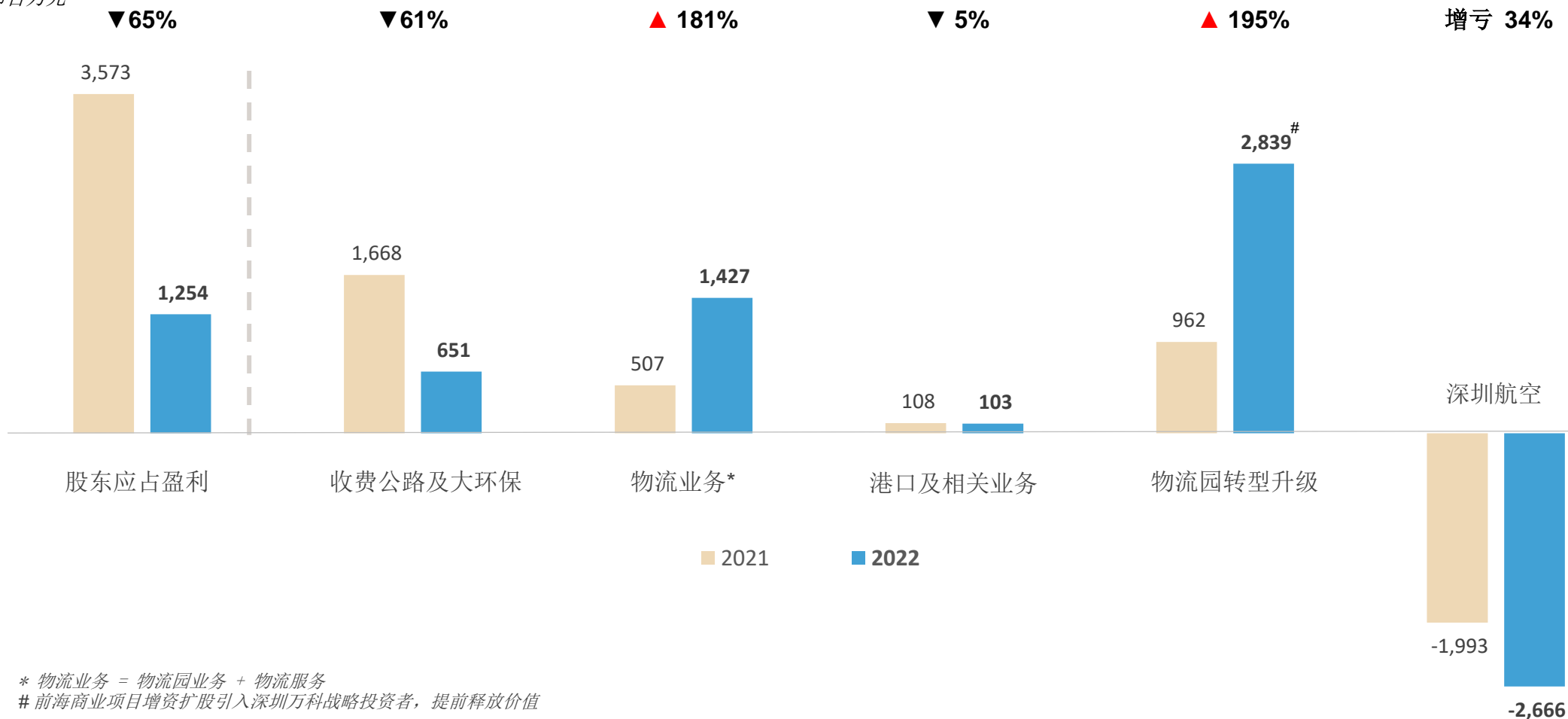
<sup>1</sup>扣除收费公路业务的建造服务收入

<sup>2</sup>物流业务 = 物流园 + 物流服务

# 一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利港币12.54亿元

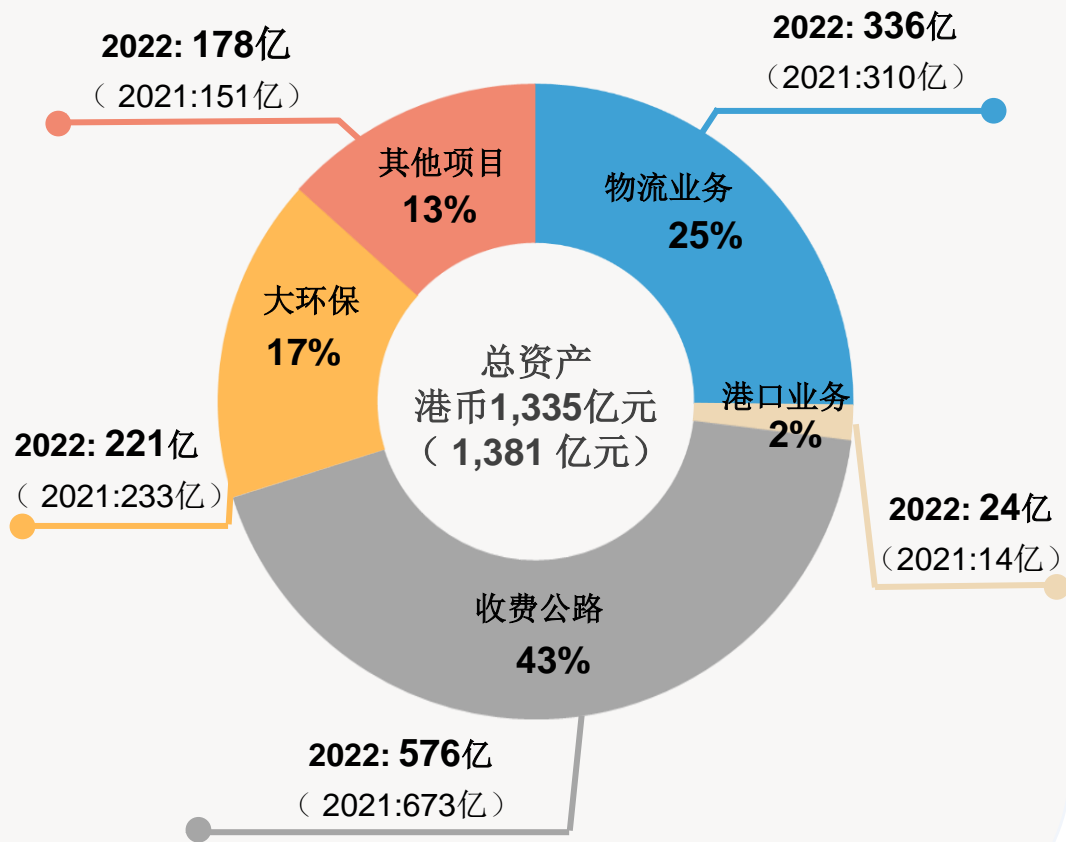
港币百万元



# 一、业绩摘要 - 资产结构 (总资产)

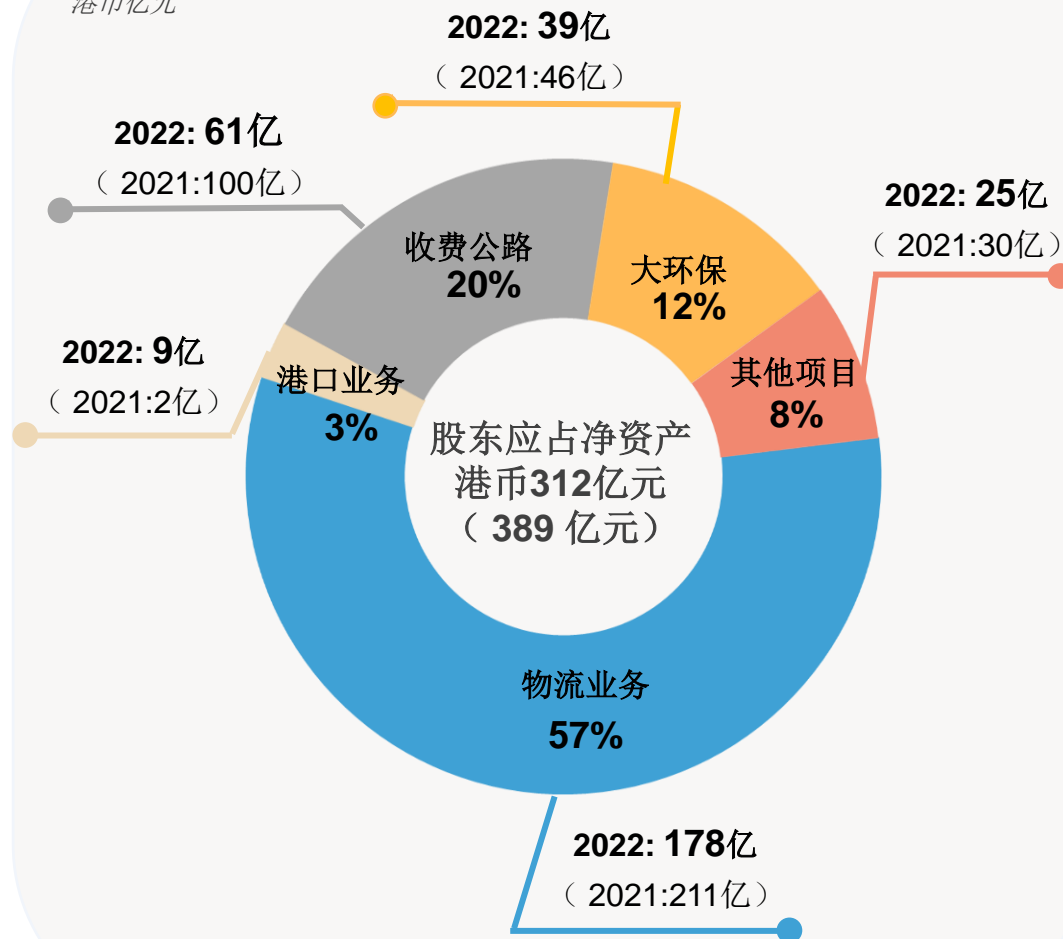
### 2022 (2021) 总资产占比

港币亿元



### 2022 (2021) 股东应占净资产占比

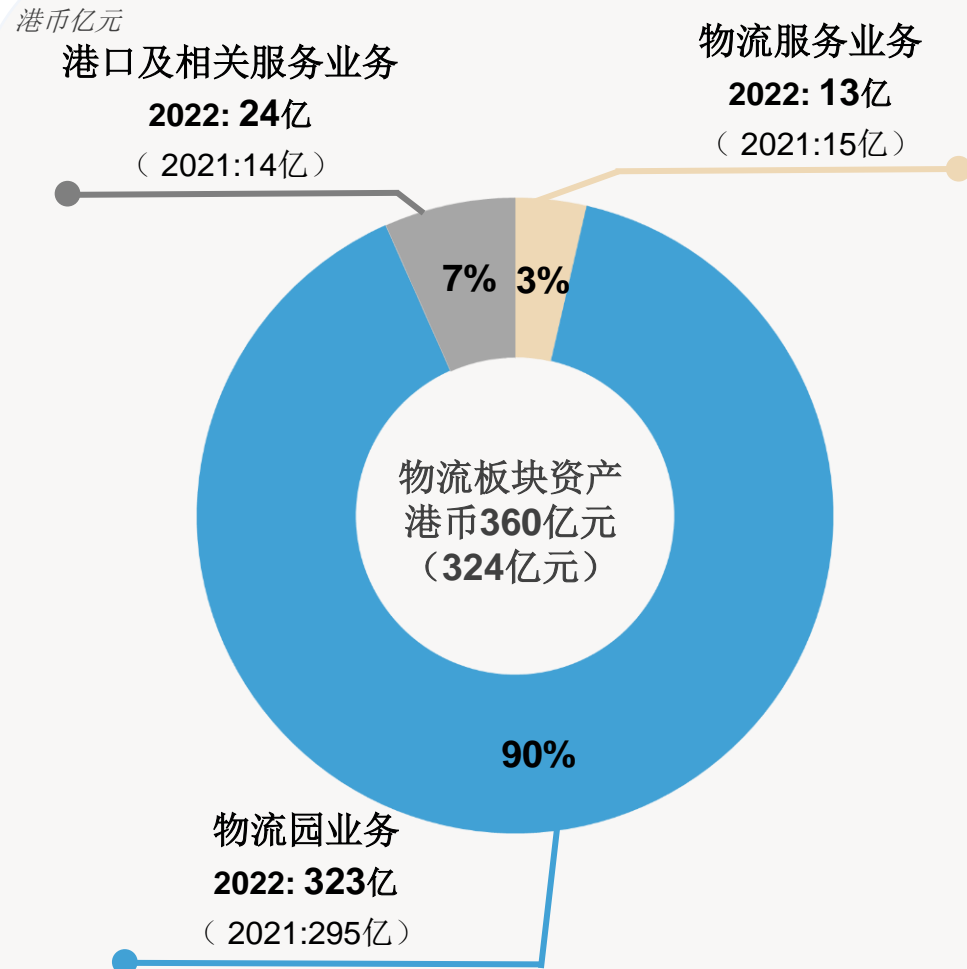
港币亿元



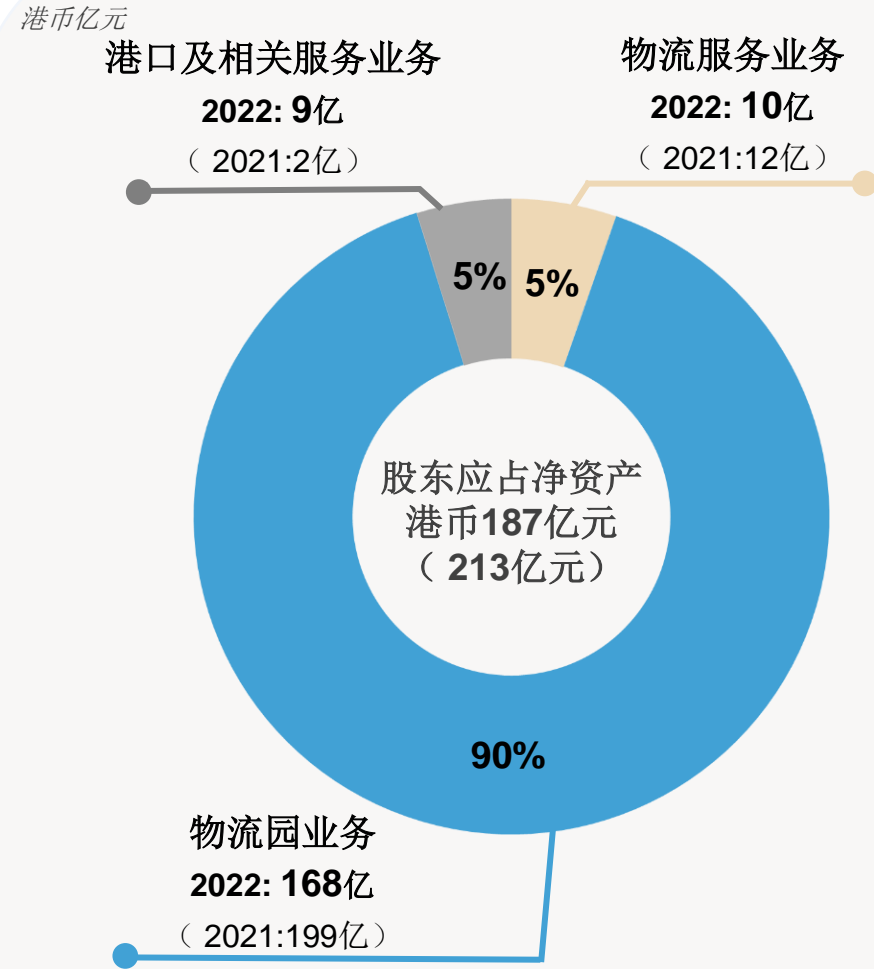


# 一、业绩摘要 - 资产结构（物流板块）

2022（2021）物流板块资产占比

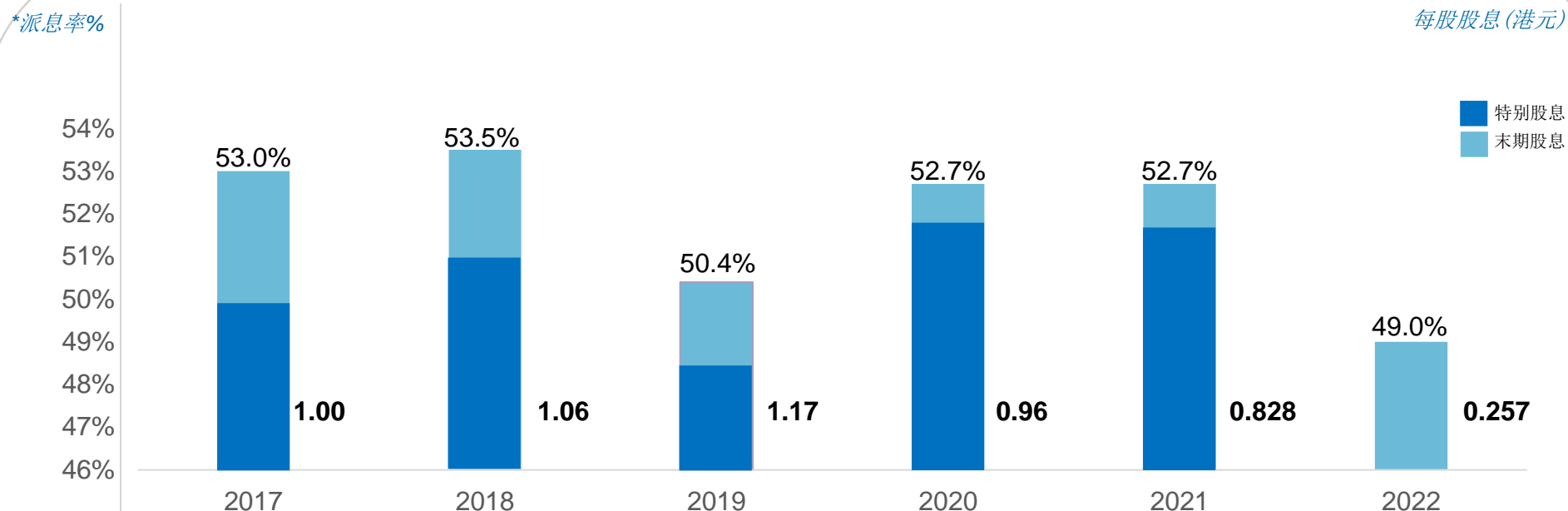


2022（2021）股东应占净资产占比



# 一、业绩摘要 - 股息

2022年股息为每股0.257港元 / 派息率49%

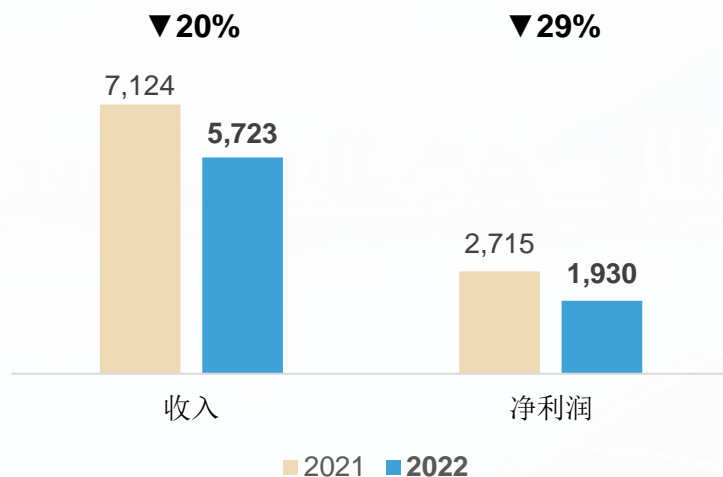


- 2022年每股收益港币0.54元
- 建议全年每股派息港币0.257元，派息率49.0%
  - 本年度前海商业项目出表确收益约28.6亿港币，但因：
    - 深航巨额亏损给集团带来利润总额及归母净利润减少约26.7亿港元
    - 本年度集团账面汇兑损失约11.6亿港元
  - 故本年度暂不做一次性收益分配

## 二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

### 收费公路业务

港币百万元



### 业绩表现

- 于本年度，受道路交通需求下降以及清连高速受广连高速开通分流等因素影响，路费收入及净利润分别较去年同期▼20%及▼29%

16个  
投资、经营  
高速公路项目

600+  
公里  
权益里程

### 收费公路业务

- 积极推进深圳外环项目三期各工段的设计修编等前期工作
- 截止2022年年底，深圳沿江项目二期累计完工进度约78.4%
- 就机荷高速改扩建项目与深圳市交通运输局签订公私合营(PPP)项目合同，并与特区建发交通投资有限公司签订了两份投资合作共建协议。但因后续深圳市有意对项目的建设实施方案进行调整，并相应调整投融资方案。将待具体方案确定后再履行相应的审批程序
- 于2022年1月11日，完成收购深投控间接持有的湾区发展(0737.HK) 71.83%的权益

### 主要收费公路业务（持股比例）

广东省 - 深圳地区		广东省 - 其他地区	
梅观高速	100%	清连高速	76.37%
机荷东段	100%	广深高速 <sup>(3)</sup>	45%
机荷西段	100%	西线高速 <sup>(3)</sup>	50%
深圳沿江项目 <sup>(1)(2)</sup>	100%	阳茂高速	25%
深圳外环项目	100%	广州西二环	25%
龙大高速	89.93%	其他省份	
水官高速	50%	武黄高速 <sup>(4)</sup>	0%
水官延长段	40%	益常项目	100%
		长沙环路	51%
		南京三桥 <sup>(5)</sup>	35%

附注：

(1) 深圳沿江项目是由本集团旗下深圳高速(00548.HK)直接持有49%权益，通过湾区发展(00737.HK)间接持有51%权益。

(2) 根据深圳市交通运输局与深圳高速、广深沿江高速公路（广州至深圳段）项目公司（“沿江公司”）签订了货运补偿协议，自2021年1月1日至2024年12月31日期间，通行于沿江项目的货车按收费标准的五折收取通行费，沿江公司因此免收的通行费由政府于次年3月一次性支付。

(3) 于2022年1月11日，深圳高速完成收购深投控基建100%股权的交割，从而间接持有湾区发展约71.83%股份，湾区发展间接享有西线高速50%和广深高速45%的利润分配权益。

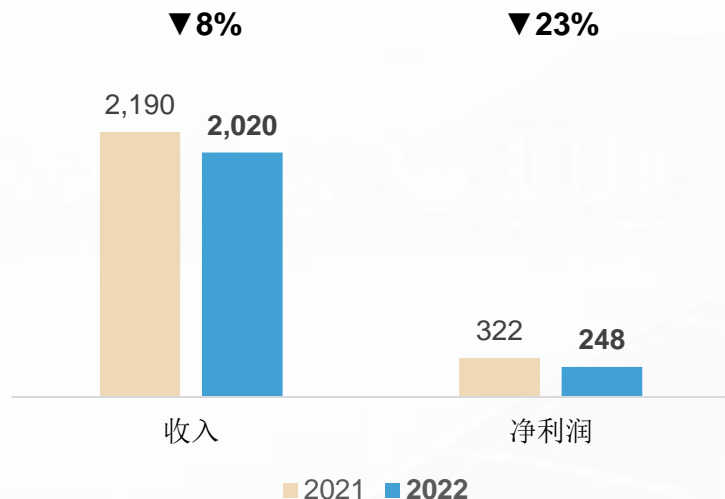
(4) 深圳高速投资的武黄高速的特许经营期已于2022年12月10日24时到期终止，并已按照交通管理部门的规定和要求办理移交。

(5) 深圳高速以约人民币1.75亿元（扣除过渡期分红实际对价约为人民币1.589亿元）受让南京长江第三大桥有限责任公司（“南京三桥公司”）10%股权，相关工商登记变更手续已于2022年9月27日完成，深圳高速所持南京三桥公司股权比例由25%增至35%。

## 二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

### 大环保业务

港币百万元



### 业绩表现

- 于本年度，大环保业务收入较去年同期▼8%，主要由于餐厨垃圾处理项目收入减少所致
- 本年度，净利润较去年同期▼23%至港币2.48亿元

### 大环保重点业务进展

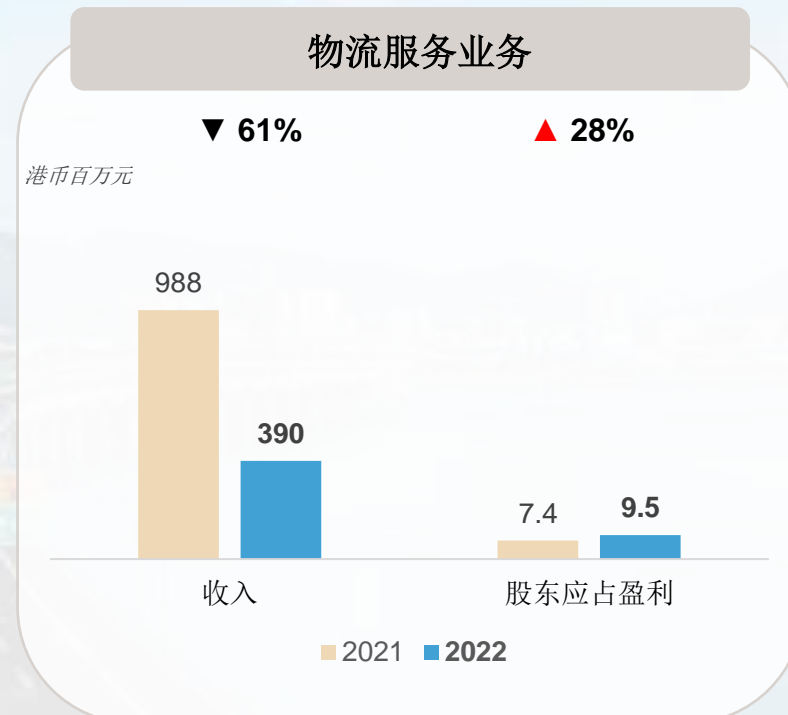
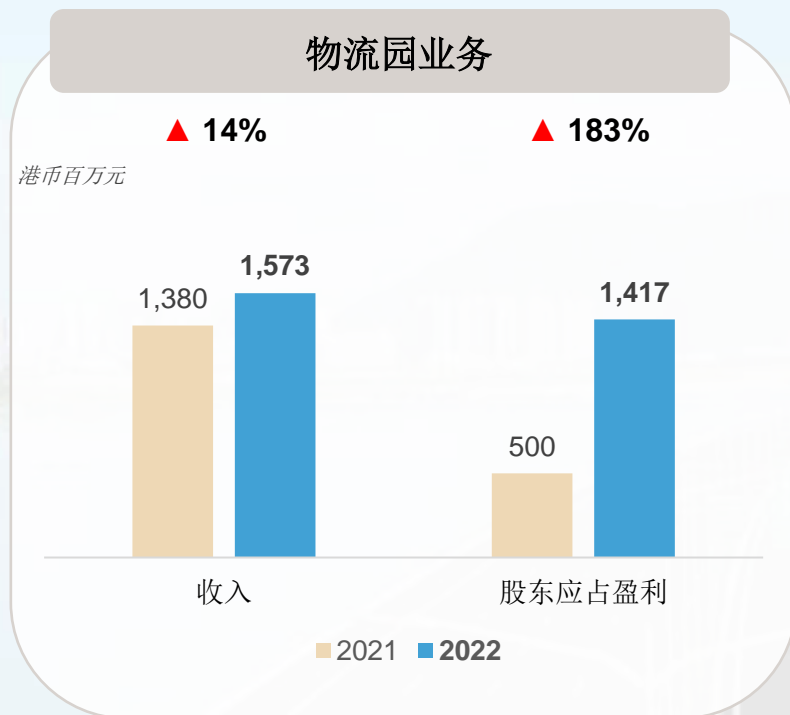
- 清洁能源：
  - 截至2022年年底，集团投资和经营的风电项目累计装机容量达648兆瓦
- 固废资源化管理：
  - 完成增持附属公司**乾泰公司**股权至**63.33%**。乾泰公司为深圳市唯一一家获得《新能源汽车废旧动力蓄电池综合利用行业规范条件》白名单资质企业
  - 积极推进**光明环境园项目**主体结构施工、主要设备采购安装等工作，预计将于2023年竣工
  - 于2022年4月，完成收购**利赛环保科技70%**的股权，将获得深圳龙华区餐厨垃圾特许经营权
  - 向**蓝德环保**增资，股权权益上升至**92.29%**，以提高对其经营管理的控制力度和规范化水平
  - 成功中标**湖南邵阳市餐厨垃圾收运处置**特许经营项目

	项目	持有权益
清洁能源	新疆木垒项目 <sup>1</sup>	100%
	包头市南风风电科技有限公司	100%
	永城助能项目 <sup>2</sup>	100%
	中卫甘塘项目 <sup>3</sup>	100%
	南京风电科技有限公司	51%
	淮安中恒新能源有限公司	20%
	深圳峰和能源投资有限公司	50%
固废资源化管理	光明环境园项目 <sup>4</sup>	100%
	邵阳项目 <sup>5</sup>	100%
	深圳市利赛环保科技有限公司	70%
	深高蓝德环保科技集团股份有限公司	92.29%
	深圳深汕特别合作区乾泰技术有限公司	63.33%
水环境治理及其他	重庆德润环境有限公司	20%
	深圳市水务规划设计院股份有限公司	11.25%

附注：

- 新疆准东新能源基地昌吉木垒老君庙风电场风力发电项目
- 由本集团采用BOT（建设-经营-转让）模式投资建设的深圳市光明环境园PPP（有机垃圾处理项目投资运营）项目
- 河南省商丘市永城市32兆瓦风力发电项目
- 宁夏中卫甘塘49.5兆瓦风力发电项目
- 湖南省邵阳市餐厨垃圾收运处置特许经营项目

## 二、业务回顾 - 物流业务



### 业绩表现

#### 物流园

- 因新建物流园区先后投入营运及新收购的物流园项目带来新的收入贡献，本年度物流园业务收入较去年同期▲14%
- 股东应占盈利较去年同期▲183%，主要由于本年度基金置入事项录得税后收益约港币6.57亿元，及物业重估带来估值收益约港币2.52亿元

#### 物流服务

- 本年度物流服务收入较去年同期▼61%，主要是由于业务结构调整所致。股东应占盈利为港币952万元，较去年同期上升▲28%

## 二、业务回顾 - 物流业务

### 物流重点业务进展

截至本年度，本集团在全国近**40**个物流节点城市实现布局，管理及经营共**34**个物流项目，已获取经营权的土地面积约**815万m<sup>2</sup>**，总运营面积突破**400万m<sup>2</sup>**，综合出租率约**86%**。

于2022年，新增获地面积及新增运营面积分别为约**181万m<sup>2</sup>**及约**87万m<sup>2</sup>**



### 深圳地区

■深圳西部物流园（总运营面积约12.2万m<sup>2</sup>），园区2022年全年整体出租率达100%

■深圳黎光项目（规划建筑面积约26.5万m<sup>2</sup>），已于2022年8月实现项目主体结构全面封顶，预计2023年投入运营

■深圳盐综保项目（规划建筑面积约12.7万m<sup>2</sup>），力争于2023年建成并投入运营

■深圳康准电商中心是集团首个以管理输出方式运营的轻资产运营项目，运营面积约14.3万m<sup>2</sup>

■深圳平湖南项目一期货场（投营面积约17万m<sup>2</sup>）已于2022年初陆续交接并开始运营；二期上盖仓储项目力争2023年全面开工，预计2026年建成

■深圳坪山项目（规划建筑面积约45万m<sup>2</sup>），于2022年4月完成该项目70%权益的收购



### 大湾区地区

■13个项目，已投入运营/管理4个，计划及建设中项目共9个

■中山火炬项目（总运营面积约为6.6万m<sup>2</sup>）于2022年年底，出租率已近100%

■成功投得位于佛山南海区及顺德区的两块仓储建设用地，新增大湾区土地资源储备约28万m<sup>2</sup>，预计将于2025年投入运营

■于2023年1月成功竞得佛山高明仓储用地（占地面积约15.7万m<sup>2</sup>）

### 中国其他地区

■布局超过33个物流节点城市，其中共有30个物流港项目投营（总运营面积约366.87万m<sup>2</sup>）

■以约人民币17.1亿元收购郑州新郑项目及合肥肥西项目；计划利用该两个项目的空地继续建设高标仓，待全部建成后，合计运营面积将超过70万m<sup>2</sup>

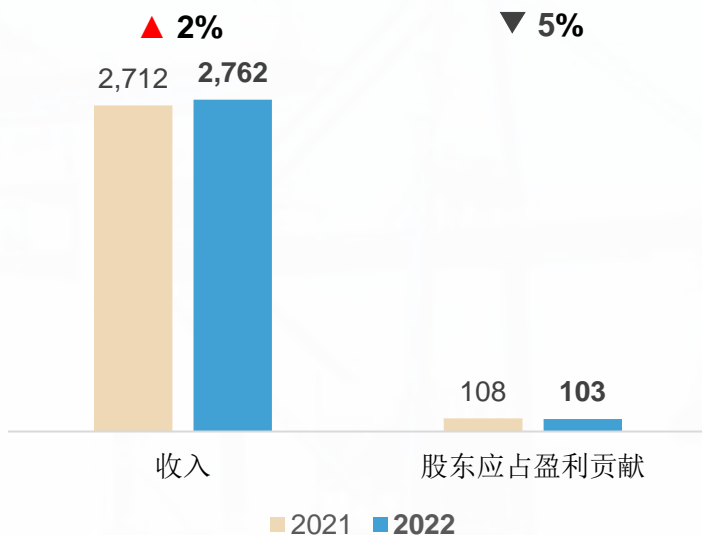
■石家庄正定项目是国内首家融合物流和商业的产城综合体（总建筑面积超过50万m<sup>2</sup>），2022年底，已投入运营面积约6.4万m<sup>2</sup>

■全国拓展多个管理输出项目，包括岳阳智慧商贸物流园、海南洋浦项目、广东惠阳项目等

## 二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

### 港口及相关服务业务

港币百万元



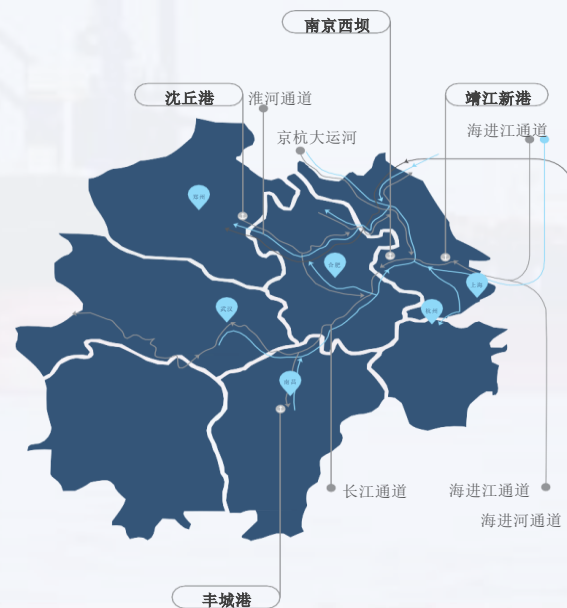
### 业绩表现

- 本年度，港口及相关服务业务的收入较去年同期▲2%
- 本年度，股东应占盈利较去年同期▼5%

### 港口重点业务进展

- **南京西坝码头（持有70%权益）**：于2022年，共571艘海轮停泊南京西坝码头，完成吞吐量约3,870万吨，火车发运约467万吨，业务量继续位居沿江11个同类码头首位
- 持续加大优质港口项目的拓展工作，加速构建“1+N”多点布局的港口网络体系
- **靖江港（持有70%权益）**：已完成水工主体结构施工，并于2022年年底实现首批两台卸船机的成功吊装，预计将于2023年年底投入运营
- **沈丘港（持有合资公司40%权益）**：2022年年底，沈丘港项目首船靠港作业及重载调试成功进行
- **丰城尚庄（持有20%权益）**：已于2022年年底完成一期工程交工验收工作，预计将于2023年上半年正式投入运营

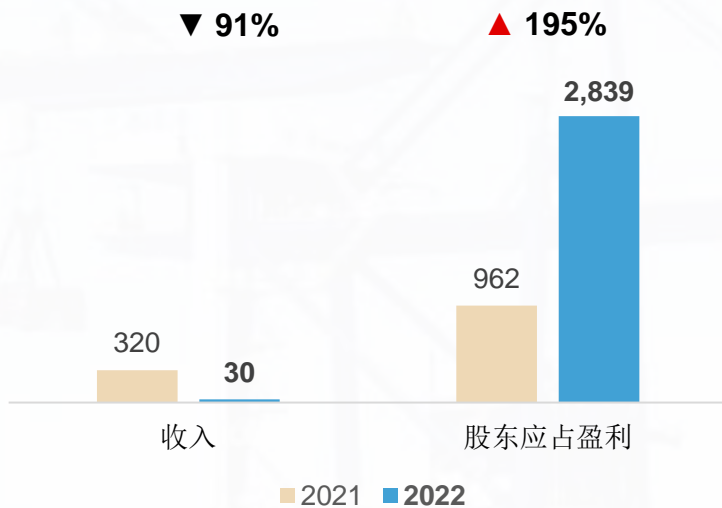
### 港口联网分布图



## 二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

### 物流园转型升级业务

港币百万元



### 业绩表现

- 物流园转型升级业务的收入较去年同期▼91%，主要是由于去年同期确认了梅林关项目二期住宅装修收入港币3.09亿元，而本年度并无此项收入。本年度之收入港币3,020万元主要为前海首期办公项目深国际前海颐都大厦投入使用所带来的租金收入
- 股东应占盈利▲约195%至港币28.39亿元，主要是由于前海商业公司于本期间通过两次增资扩股引入深圳万科作为战略投资者，提前释放价值

### 物流园转型升级重点业务进展



深国际·前海项目



深国际·华南物流园项目

#### 一期（总建筑面积约11万m<sup>2</sup>）

- 办公项目（约3.5万m<sup>2</sup>）与赛迪研究院共同运营的“深国际颐都大厦”，截至2022年年底，企业入驻率达73.2%；商业项目（约2.5万m<sup>2</sup>）：与印力集团打造的前海妈湾片区精品项目，“前海·印里”已于2022年9月正式开业

#### 二期（计容建筑面积约11万m<sup>2</sup>，住宅面积约9.1万m<sup>2</sup>）

- 独立开发运营“颐城栖湾里”计容建筑面积约6.5万m<sup>2</sup>，已于2022年9月预售。截至12月31日，回款约人民币49亿元。与深圳万科合作开发的住宅项目，住宅建筑面积约4.0万m<sup>2</sup>，商业面积约0.34万m<sup>2</sup>，已完成预售

#### 三期（计容建筑面积约17.2万m<sup>2</sup>）

- 独立开发运营：计容面积约9.2万m<sup>2</sup>，其中办公建筑面积约7.9万m<sup>2</sup>、商业建筑面积约1.2万m<sup>2</sup>、社康服务中心建筑面积0.1万m<sup>2</sup>，目前正积极推动土地置换工作，未来将选择合适时机建设
- 与深圳万科合作开发：住宅项目计容建筑面积约8万m<sup>2</sup>，目前正在稳步推进主体结构施工建设，计划于2023年年内预售

#### 前海商业公司引入深圳万科作战略投资者

- 前海商业公司拥“前海·印里”以及上述前海二期、三期与深圳万科合作的项目的开发权。万科先后以约人民币9.15亿元及人民币14.80亿元两次注资前海商业公司。第二次增资完成后，集团于前海商业公司的股权摊薄至50%，前海商业公司不再是本集团的附属公司，增资事宜为集团带来税前收益约人民币24.87亿元

#### 华南物流园转型获得多项政策支持（占地面积约58万m<sup>2</sup>）

- 积极推进园区转型成为“数字经济功能型总部基地”
- 物流园融入龙华南片区的规划设想获得龙华区政府初步认可



### 深圳航空

2022年，受深圳及多地疫情的严重影响，地区旅游限制及检疫措施加强，航空市场需求疲弱



- 根据权益法，当集团应占联营公司之累积亏损份额等于或超过其在该联营公司之权益，则集团不会确认进一步亏损。因此，集团本年度确认于损益的应占深圳航空的亏损为其账面剩余价值，即为约港币26.66亿元（2021年：亏损港币19.93亿元）
- 深圳航空于本年度的收入总额较去年同期减少32%至人民币125.41亿元（2021年：人民币185.00亿元）



- 运输旅客1,461万人次，旅客运输量为223.96亿客公里，分别较去年同期下降40%及38%



- 于2022年12月31日，机队规模为226架（2021年：229架）。目前，深圳航空经营国内外航线308条，当中国内航线301条及国际航线7条

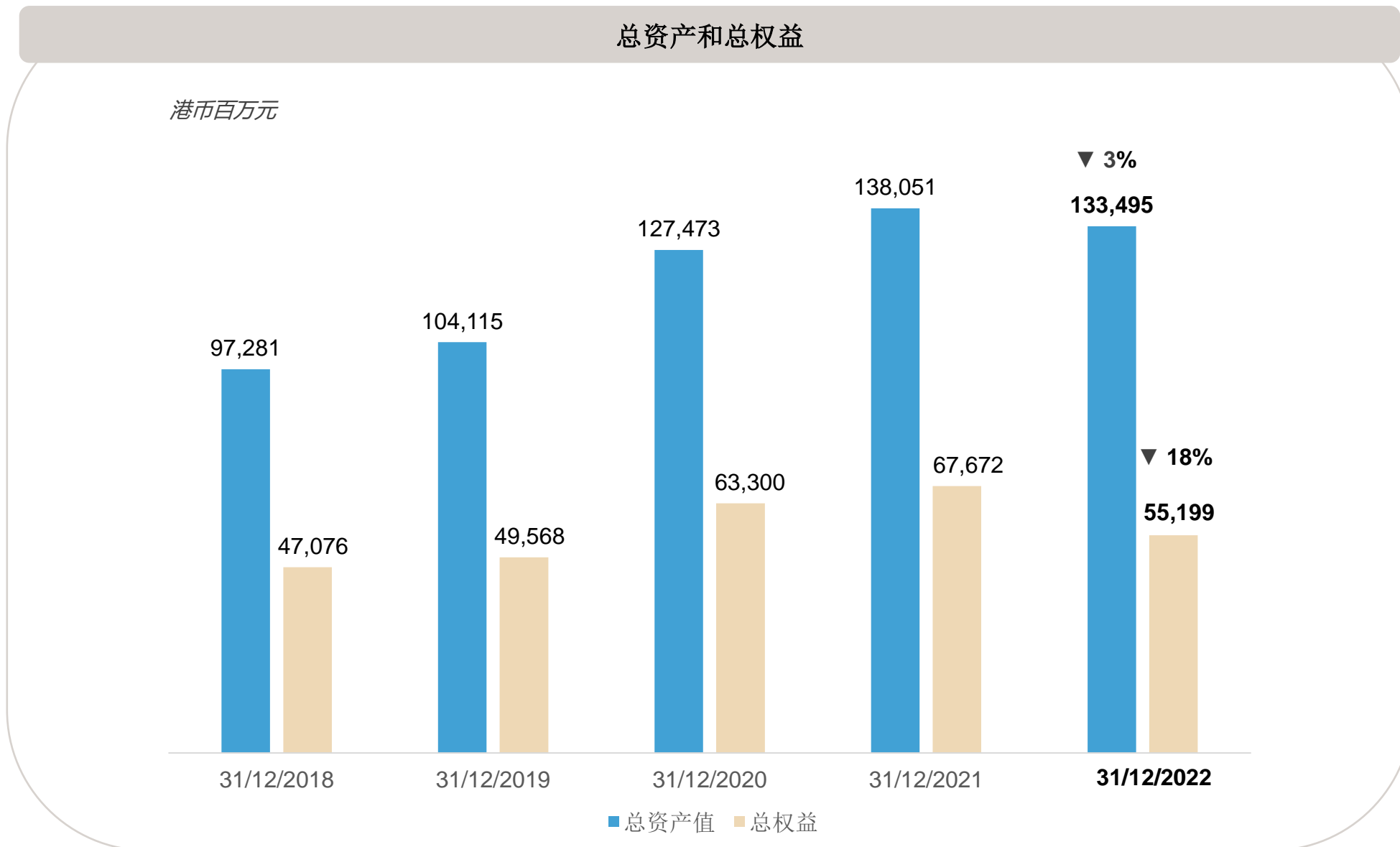
### 三、财务状况 - 总览

(港币百万元)	31/12/2022	31/12/2021 (经重列) ^	上升/(下跌)
总资产	133,495	138,051	(3%)
总权益	55,199	67,672	(18%)
股东应占资产净值	31,248	38,873	(20%)
股东应占每股资产净值 (港币元)	13.1	17.1	(23%)
现金	14,025	11,985	17%
银行贷款	34,861	25,610	36%
其他贷款	314	534	(41%)
票据及债券	18,592	18,015	3%
借贷总额	53,767	44,159	22%
借贷净额	39,742	32,174	24%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	59%	51%	8 <sup>#</sup>
借贷总额占总资产比率	40%	32%	8 <sup>#</sup>
借贷净额与总权益比率	72%	48%	24 <sup>#</sup>
借贷总额与总权益比率	97%	65%	32 <sup>#</sup>

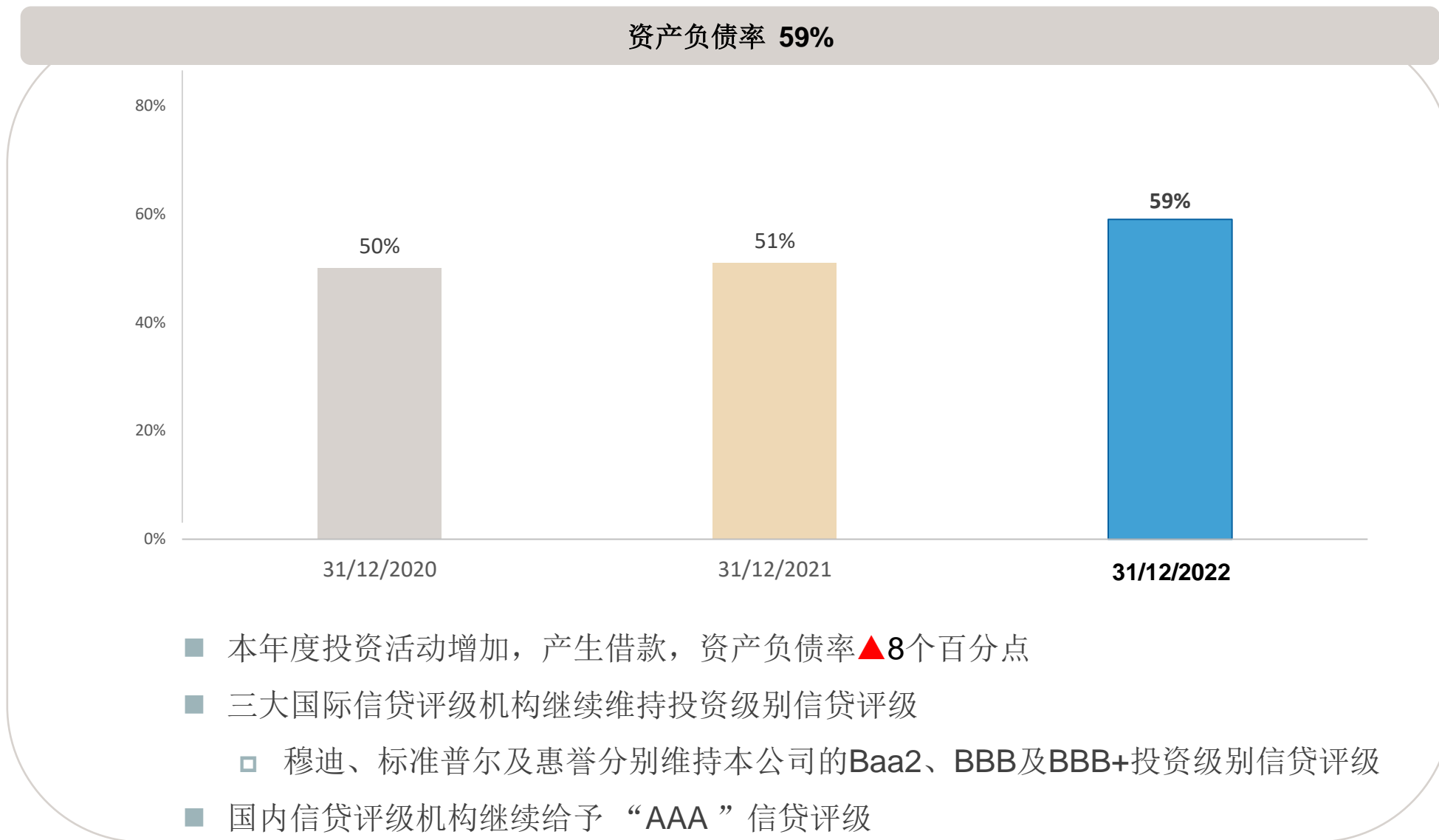
# 百分点之转变

^ 2022年1月11日，深圳高速已完成收购湾区发展（0737.HK）71.83%的股份。因湾区发展同属深投控同一控制下企业，根据企业会计准则的相关要求，本公司对以前的年度合并财务报表数据进行了追溯调整。

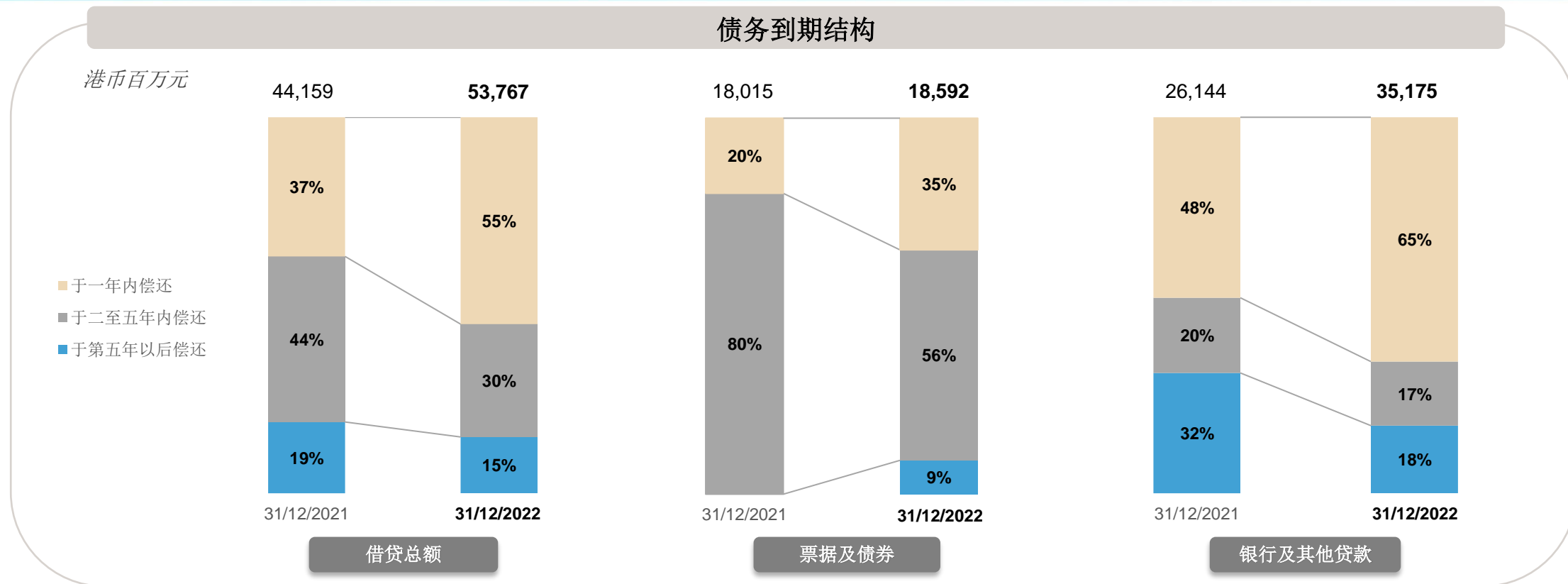
### 三、财务状况 - 总资产和总权益



### 三、财务状况 - 资产负债率



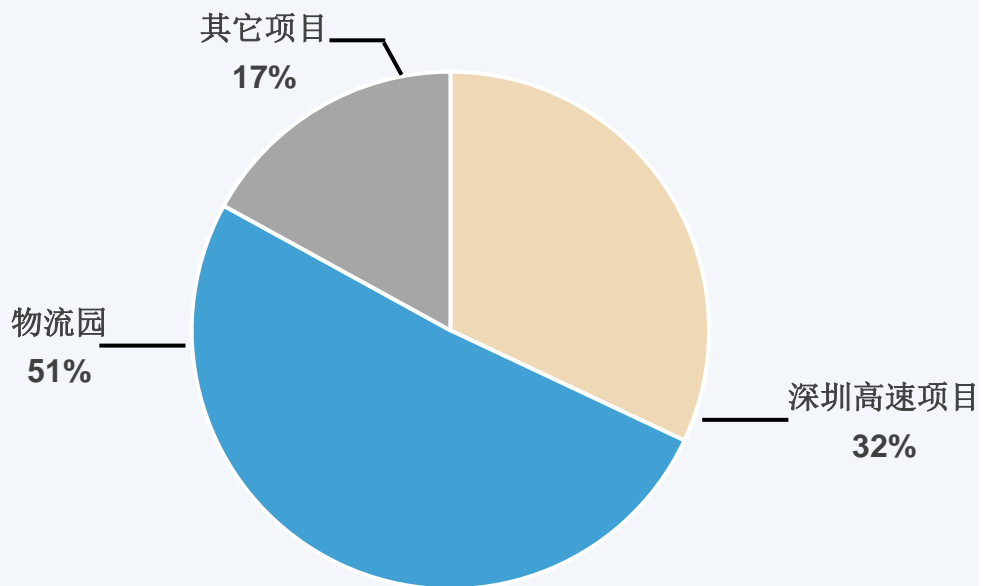
### 三、财务状况 - 债务到期结构



- 人民币兑美元汇率有较大波幅，本年度录得汇兑亏损港币11.6亿元（2021年：汇兑收益港币9,928万元）
  - 本集团继续研究汇率波动
    - 将继续调整借贷货币结构，减少人民币汇率波动所带来的影响
  - 于2022年12月31日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为74%：26% (借贷余额：人民币353亿元、港币97亿元、美元5.45亿元)
  - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为45%：55%

### 三、财务状况 - 资本开支

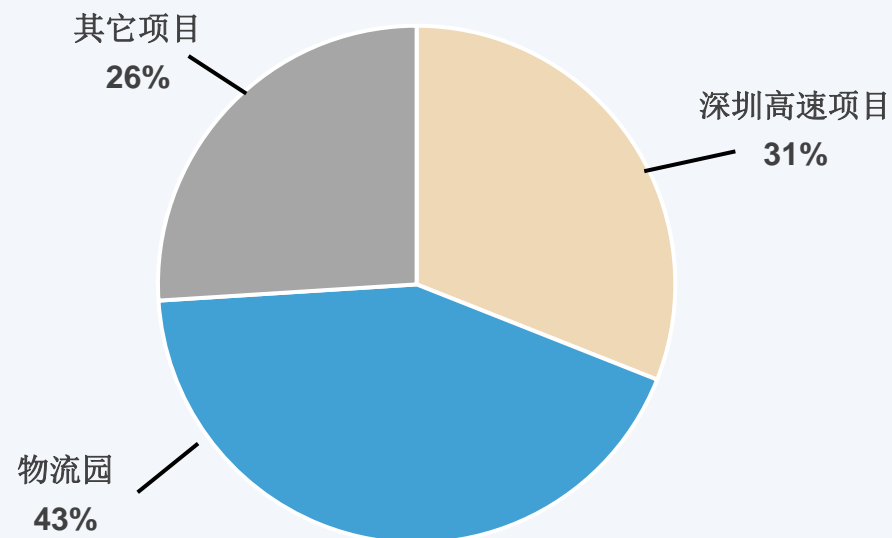
2022年实际  
港币70亿元 (人民币62亿元)



2022年主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约31.6亿元
- 港口项目人民币约6.7亿元
- 前海项目人民币约3.6亿元
- 深圳高速项目人民币约20亿元

2023年预算  
港币99亿元 (人民币88亿元)



2023年预计主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约38亿元
- 港口项目人民币约12亿元
- 转型升级项目人民币约9亿元
- 深圳高速项目人民币约27亿元

# 四、展望 - 持续发力布局四轮驱动主业版图

## 陆路物流布局日臻完善



- 深圳、粤港澳大湾区优势凸显，积极把握“7+30+N”三级物流场站规划、“20+8”产业集群、“工业上楼”、“仓储上楼”等一系列政策机遇
- 持续推进**轻重业务融合**，探索打造“仓+运+配+价值链延伸”的城市综合服务体系与综合物流港园区增值服务生态圈

## 港口

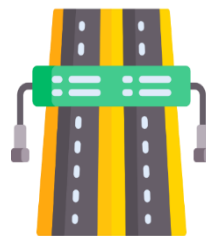


- 以**分拆上市为目标**，坚定不移推进港口联网行动
- 加快靖江港、沈丘港项目二期建设，积极做好南京西坝码头、沈丘港一期的生产运营
- 在**产业链上下游资源、业务一体化运营、智能化与绿色化转型**方面寻求突破



以粤港澳大湾区、长三角、京津冀为主要战略区域，构建以现代物流、港口、收费公路、大环保等四轮驱动产业格局

## 巩固收费公路主业核心竞争力



- 推进**存量项目改扩建**和现有重大项目建设
- 推动收费公路智能化和数字化转型
- 积极推动高速公路沿线土地的**盘活开发**

## 投资完善大环保业务



- 继续聚焦**固废资源化管理**和**清洁能源**等细分领域
- 把握国家“双碳”目标及**可再生能源发展规划**等环保政策所带来的机遇

# 四、展望 - 持续完善“水陆空铁+智冷”全景生态物流

## 水：港口

- 南京西坝
- 沈丘港
- 靖江港
- 丰城尚庄



## 智慧物流

- 2023年预计将有**1.5万m²**的智慧仓投营
- 推进已建项目的**智慧化改造**工作，2022年已完成智慧化改造并投入运营的面积共计**2.05万m²**



## 陆：物流

- 近**40个**物流节点城市
- 管理及经营共**34个**物流项目
- 总运营面积突破**400万m²**



## 冷链物流

- 2023年预计将有**6.3万m²**的冷库投营
- 加快推进深圳黎光项目、上海闵行项目、南京空港冷链项目的开发建设，**快速形成冷库规模**



## 空：航空

- 参股国货航为契机，推动**深圳航空货运站、北京航空货运站**两个项目落地
- 构建空地一体的全链条物流服务能力



## 铁：铁路货物

- 全力推进**平湖南项目二期**的拿地进程
- 相继开通“湾区号”**中老国际班列、中老泰专列**，其中首列中老泰冷链专列首次尝试为客户提供**中老泰端到端全程冷链服务**



未來

多式联运

持续完善“水陆空铁+智冷”全景物流生态战略构想，打造多式联运服务体系，推动物流主业业态升级发展。



## 四、展望 - 持续推进大小闭环



### “投建管转”大闭环

- 全力推进**华南物流园转型**成为“**数字经济功能型总部基地**”，在未来数年内逐步释放其巨大价值
- 积极推动前海项目三期土地置换工作，累计更多优质长效资源



### “投建融管”小闭环

- **加速资金回流**：以成熟综合物流港项目为底层资产申报发行基础设施公募REITs
- **加强物流上下游产业链基金研究**，充分利用资本视角和杠杆力量，助力集团产业布局优化



- “投建融管”和“投建管转”两个闭环是本集团物流主业实现**可持续发展**的重要环节，该模式将**加快资金回流速度，优化资本结构**，快速推动物流主业做强做优做大，实现产业与资本的良性循环
- 为进一步提高投资质量，集团将以大小闭环为导向，参照REITs发行标准对投资项目进行前置评估，**提前谋划资产流动性的渠道和路径**，并且优先关注有转型潜力的城市和项目



Shenzhen International  
深國際

股份代号: 00152.HK

# 谢谢!

电话: (852) 2366 0268 / (86-755) 8307 9999

传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: [ir@szihl.com](mailto:ir@szihl.com)

<http://www.szihl.com>

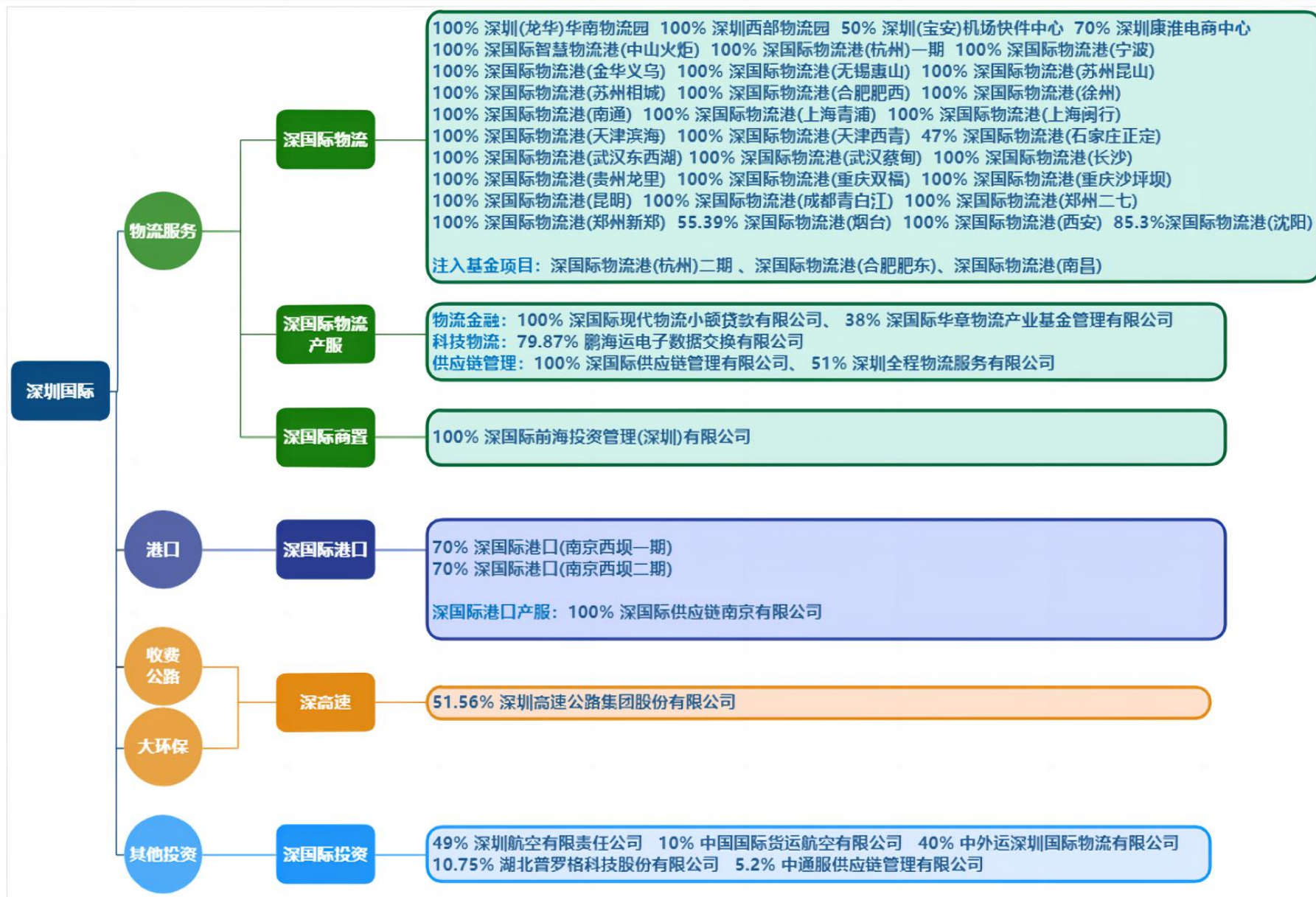


# 附录



共同创造 共享价值  
Building Value Sharing Future

# 附录1 - 企业架构图



## 附录2 - 损益表

港币百万元 截至12月31日止十二个月	2022	2021 <sup>^</sup> (经重列)	变动
收入	15,529	18,542	(16%)
销售成本	(11,382)	(12,975)	(12%)
毛利	4,147	5,567	(26%)
其他收益 - 净额	4,055	5,514	(26%)
其他收入	154	63	144%
分销成本	(148)	(185)	(20%)
管理费用	(1,124)	(1,404)	(20%)
经营盈利	7,084	9,555	(26%)
应占合营公司盈利	63	490	(87%)
应占联营公司亏损	(1,647)	(158)	942%
除税及财务成本前盈利	5,500	9,887	(44%)
财务成本 - 净额	(2,569)	(931)	176%
除税前盈利	2,931	8,956	(67%)
所得税	(995)	(2,726)	(63%)
年度纯利	1,936	6,230	(69%)
非控制性权益	(589)	(2,565)	(77%)
永续证券	93	92	1%
股东应占盈利	1,254	3,573	(65%)
每股基本盈利 (每股港元)	0.54	1.60	(66%)

<sup>^</sup> 2022年1月11日，深圳高速已完成收购湾区发展（0737.HK）71.83%的股份。因湾区发展同属深投控同一控制下企业，根据企业会计准则的相关要求，本公司对以前的年度合并财务报表数据进行了追溯调整。

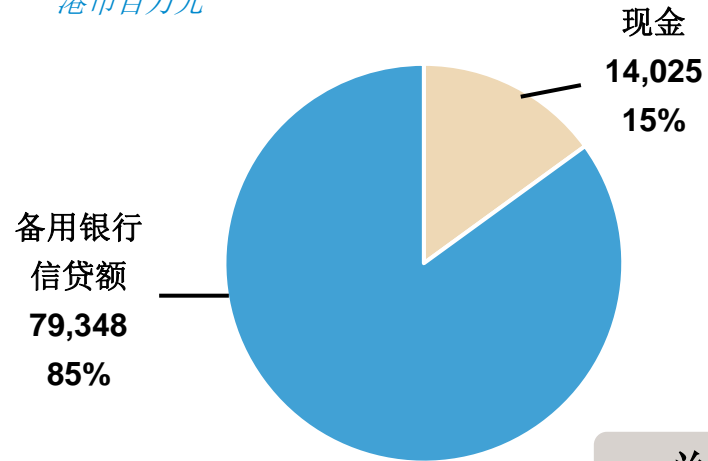
# 附录3 - 分部业绩

港币百万元 截至12月31日止十二个月	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>收费公路</b>								
收入	<b>9,330</b>	11,280	<b>2,697</b>	3,894	<b>670</b>	1,194	<b>3,367</b>	5,088
建造服务收入	<b>1,444</b>	1,862	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	<b>10,774</b>	13,142	<b>2,697</b>	3,894	<b>670</b>	1,194	<b>3,367</b>	5,088
物流园	<b>1,573</b>	1,380	<b>1,597</b>	607	<b>15</b>	17	<b>1,612</b>	624
物流服务	<b>390</b>	988	<b>29</b>	22	<b>5</b>	7	<b>34</b>	29
港口及相关服务	<b>2,762</b>	2,712	<b>191</b>	200	-	-	<b>191</b>	200
物流园转型升级	<b>30</b>	320	<b>2,838</b>	161	<b>38</b>	875	<b>2,876</b>	1,036
小计	<b>4,755</b>	5,400	<b>4,655</b>	990	<b>58</b>	899	<b>4,713</b>	1,889
总部	-	-	<b>(268)</b>	4,671	<b>(2,312)</b>	(1,761)	<b>(2,580)</b>	2,910
	<b>15,529</b>	18,542	<b>7,084</b>	9,555	<b>(1,584)</b>	332	<b>5,500</b>	9,887
财务收入							<b>304</b>	398
财务成本							<b>(2,873)</b>	(1,329)
财务成本 - 净额							<b>(2,569)</b>	(931)
<b>除税及非控制性权益前盈利</b>							<b>2,931</b>	8,956

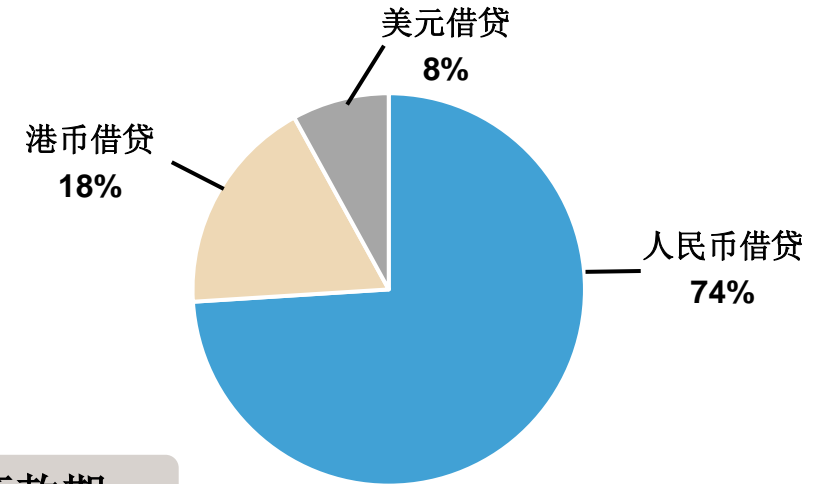
本集团借贷结构组合  
于2022年12月31日

## 现金及备用银行信贷额度

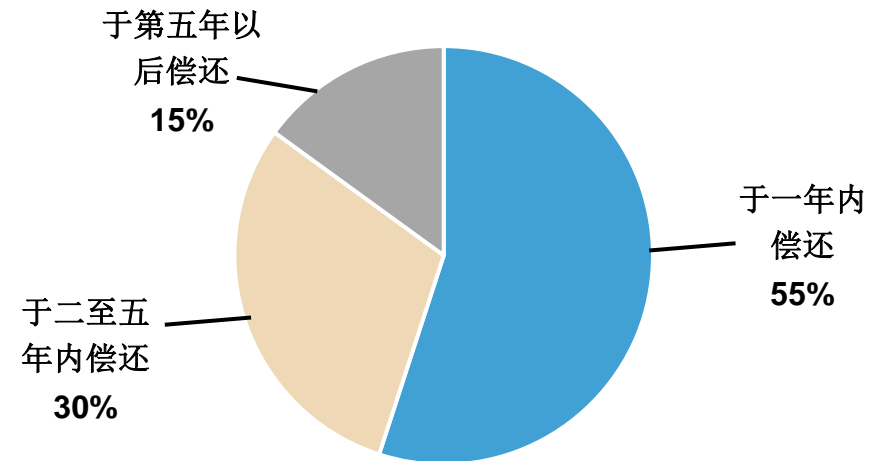
港币百万元



## 总借贷港币537.67亿元 - 货币单位



## 总借贷港币537.67亿元 - 还款期

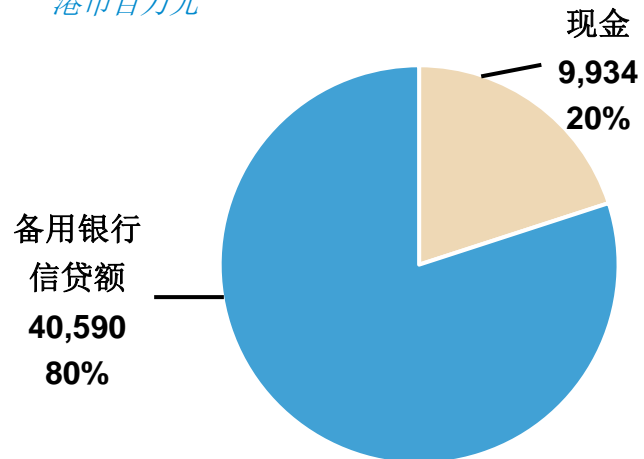


# 附录4 - 财务状况（二） — 撇除深圳高速

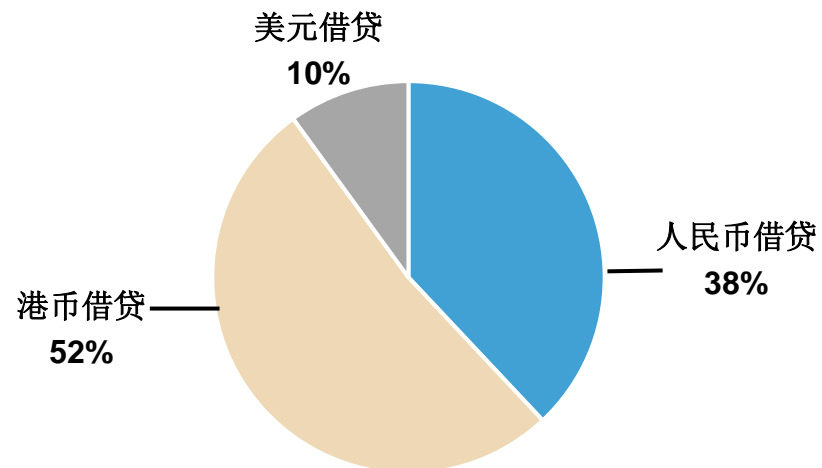
本集团借贷结构组合  
于2022年12月31日

## 现金及备用银行信贷额度

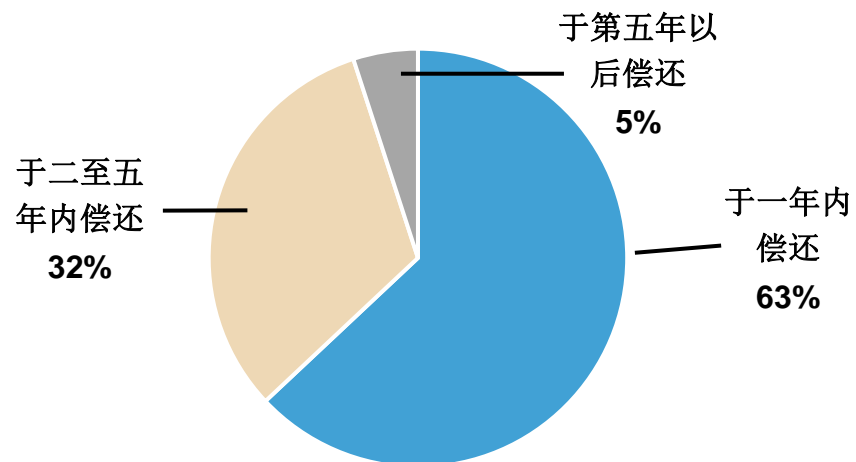
港币百万元



## 总借贷港币188.73亿元 — 货币单位

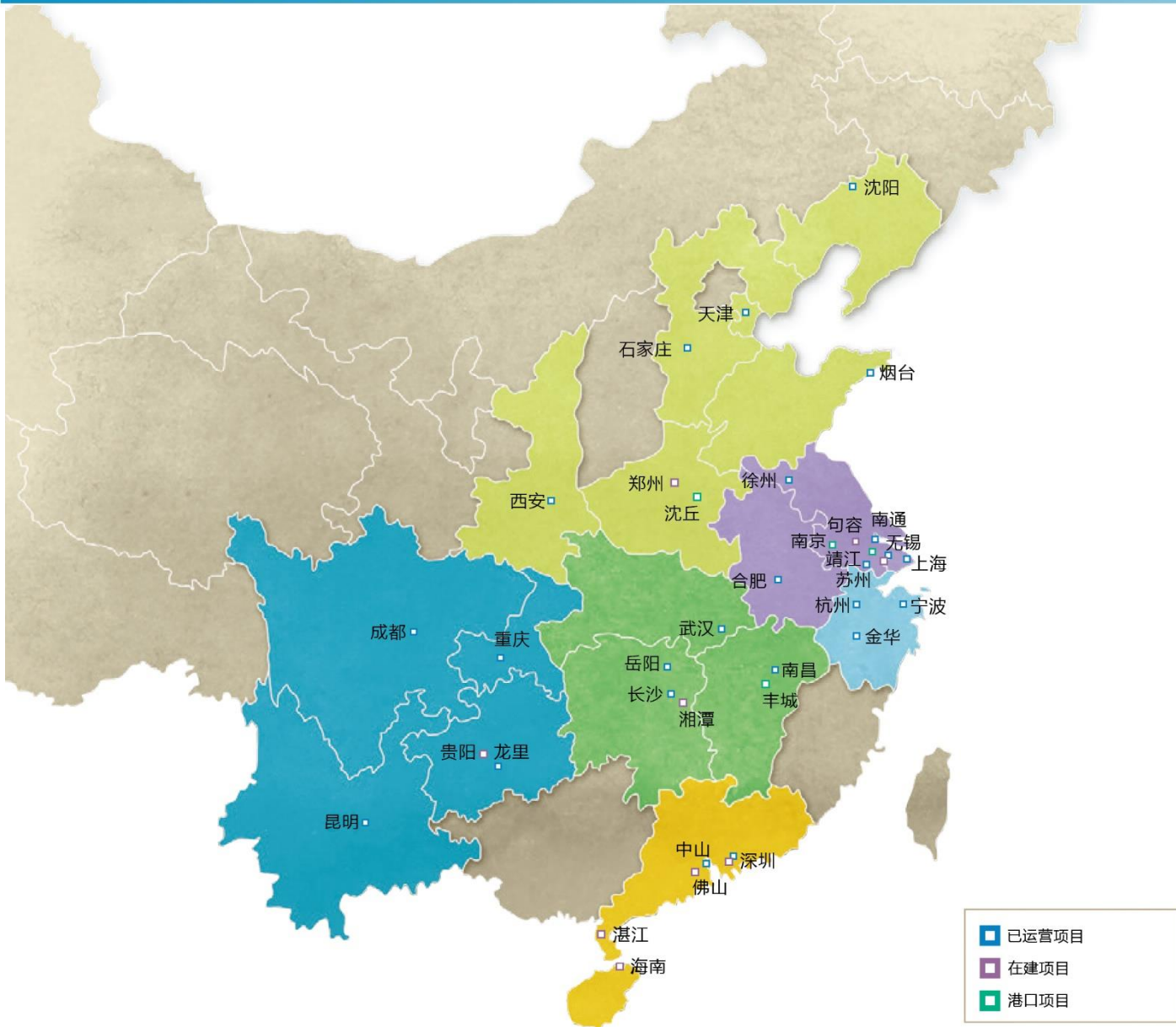


## 总借贷港币188.73亿元 — 还款期





# 附录5 - 物流园项目位置图



总体情况	
□	于全国近40个物流节点城市布局，2022年在运营及管理项目共34个
□	总规划土地面积达到约1,046万平方米，已获取经营权土地面积约815万平方米，其中，于2022年新增获地面积约181万平方米。
□	总运营面积约431万平方米，于2022年新增运营面积约87万平方米
□	综合出租率约86%，高于市场平均水平

# 附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目			
大湾区 物流园	物流枢纽	平湖南国家物流枢纽	□ 规划土地面积: 90.0万平方米
		西部公路物流枢纽	□ 规划土地面积: 7.5万平方米
	物流园	深圳华南物流园	□ 规划土地面积: 57.8万平方米; 在运营面积: 31.2万平方米
		深圳西部物流园	□ 在运营面积: 12.2万平方米
		深圳康淮电商中心▲	□ 在运营面积: 14.3万平方米
	深国际智慧物流港	深圳黎光	□ 规划土地面积: 4.5万平方米
		深圳坪山	□ 规划土地面积: 12万平方米
		深圳盐田	□ 规划土地面积: 3.2万平方米
		中山火炬	□ 规划土地面积: 5.8万平方米; 在运营面积: 6.6万平方米
		肇庆	□ 规划土地面积: 10万平方米
		佛山南海	□ 规划土地面积: 20万平方米
		佛山顺德	□ 规划土地面积: 7.6万平方米
	佛山高明	□ 规划土地面积: 15.7万平方米	
中国其他地区综合物流港 (深国际物流港)	浙江区域	杭州□	□ 规划土地面积: 23.9万平方米 (一期); 在运营面积: 45.6万平方米 (一期&二期)
		宁波	□ 规划土地面积: 19.4万平方米; 在运营面积: 5.7万平方米
		金华义乌	□ 规划土地面积: 44.0万平方米; 在运营面积: 43.6万平方米
		金华经济开发区	□ 规划土地面积: 13.6万平方米
		温州龙港	□ 规划土地面积: 13.9万平方米
	苏皖区域	无锡惠山	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 在运营面积: 12.0万平方米
		无锡江阴	□ 规划土地面积: 13.3万平方米
		苏州昆山	□ 规划土地面积: 11.7万平方米; 在运营面积: 9.6万平方米
		苏州相城	□ 规划土地面积: 3.3万平方米; 在运营面积: 1.9万平方米
		合肥肥东□	□ 在运营面积: 9.3万平方米
		合肥肥西	□ 规划土地面积: 42.2万平方米; 在运营面积: 19.1万平方米

# 附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目			
中国其他地区综合物流港 (深国际物流港)	苏皖区域	句容	□ 规划土地面积: 40.0万平方米
		徐州	□ 规划土地面积: 14.0万平方米;在运营面积: 7.2万平方米
		南通	□ 规划土地面积: 15.2万平方米;在运营面积: 12.9万平方米
		上海青浦	□ 规划土地面积: 2.3万平方米;在运营面积: 3.0万平方米
		上海闵行	□ 规划土地面积: 3.5万平方米;在运营面积: 5.2万平方米
		淮安	□ 规划土地面积: 11.1万平方米
		泰州	□ 规划土地面积: 8.8万平方米
	京津冀区域	天津滨海	□ 规划土地面积: 6.0万平方米;在运营面积: 3.3万平方米
		天津西青	□ 规划土地面积: 11.6万平方米;在运营面积: 7.8万平方米
		石家庄正定	□ 规划土地面积: 46.7万平方米;在运营面积: 6.4万平方米
		石家庄元氏	□ 规划土地面积: 14.4万平方米
	华中区域	武汉东西湖	□ 规划土地面积: 13.3万平方米;在运营面积: 6.3万平方米
		武汉蔡甸	□ 规划土地面积: 26.7万平方米;在运营面积: 11.7万平方米
		武汉黄陂	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
		南昌□	□ 在运营面积: 8.7万平方米
		南昌昌北	□ 规划土地面积: 15.7万平方米
		长沙	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 13.3万平方米
		湘潭	□ 规划土地面积: 10.2万平方米
		深国际智慧物流港(岳阳)▲	□ 在运营面积: 5.2万平方米
	西南区域	贵州龙里	□ 规划土地面积: 34.8万平方米;在运营面积: 14.2万平方米
		贵阳修文	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		重庆双福	□ 规划土地面积: 15.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米
		重庆沙坪坝	□ 规划土地面积: 14.6万平方米;在运营面积: 11.6万平方米
		昆明	□ 规划土地面积: 17.2万平方米;在运营面积: 11.9万平方米

## 附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目			
中国其他地区综合物流港 (深国际物流港)	西南区域	成都青白江	□ 规划土地面积: 12.9万平方米;在运营面积: 13.3万平方米
	南方区域	湛江	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		海南澄迈	□ 规划土地面积: 6.3万平方米
		海南高新	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
	北方区域	郑州二七	□ 规划土地面积: 11.0万平方米;在运营面积: 12.9万平方米
		郑州新郑	□ 规划土地面积: 49.7万平方米;在运营面积: 21.5万平方米
		烟台	□ 规划土地面积: 6.9万平方米;在运营面积: 4.0万平方米 (包含租赁方式经营约1万平方米)
		西安	□ 规划土地面积: 12.0万平方米;在运营面积: 9.3万平方米
		太原	□ 规划土地面积: 12.7万平方米
		沈阳	□ 规划土地面积: 70.0万平方米;在运营面积: 24.2万平方米

注:

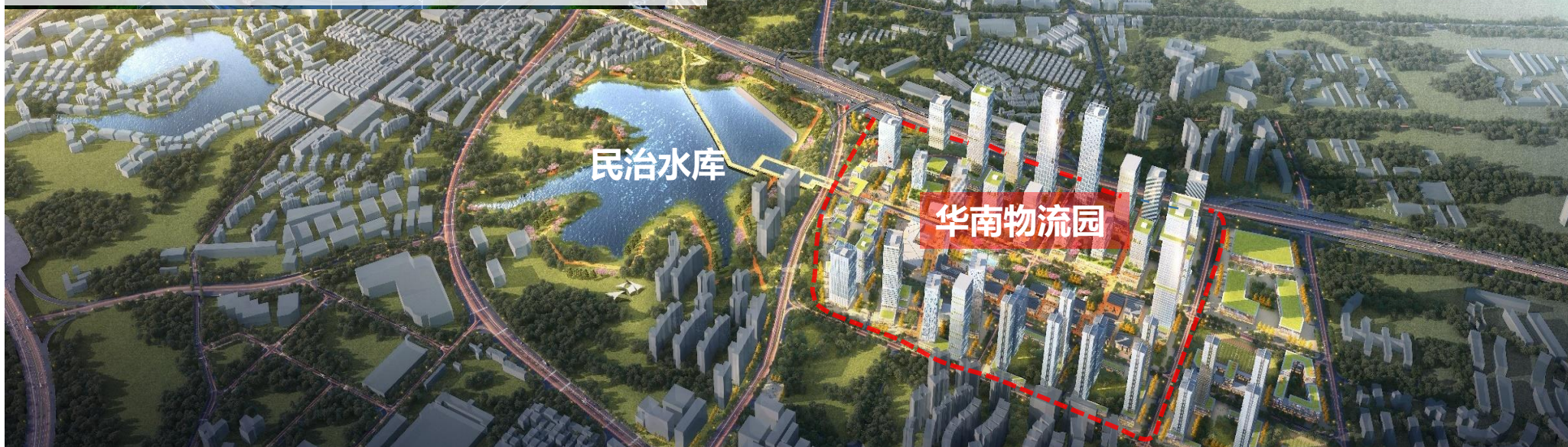
□ 深国际物流港(南昌)、深国际物流港(杭州)二期项目及深国际物流港(合肥肥东): 由本集团占有40%权益的合营企业深石(深圳)智慧物流基础设施私募基金合伙企业所持有, 本集团仍保持上述物流港的运营管理权, 为其提供运营维护等专业服务并继续收取服务费用

▲ 管理输出项目

# 附录7 - 深圳华南物流园（一期）转型升级



华南物流园（实景图）



华南物流园转型概念效果图

# 附录8 - 深圳华南物流园（二期）转型升级

推进华南物流园转型，是深国际探索“投建管转”大闭环发展模式的关键一环



华南数字谷运营层（效果图）



## 附录9 - 深圳康淮电商中心（实景图）



集团首个以管理输出方式运营的轻资产项目，运营面积约14.3万平方米  
于2022年12月31日，整体出租率达97%



## 力争2023全面开工，预计2026年建成

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 项目总占地面积约90万平方米
- 铁路、公路物流场站营运面积约70万平方米
- 物流仓储建筑面积预计约85万平方米
- 一期已投入营运，正全力推进二期进度

\*最终建筑面积以深圳市政府相关部门批覆为准







占地面积约4.5万平方米；规划建筑面积约26.5万平方米，将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区，已于2022年8月实现项目主体结构全面封顶，预计于2023年投入运营

# 附录12 - 深国际智慧物流港 | 深圳·坪山（规划效果图）



鸟瞰图

规划土地面积约12万平方米，规划建筑面积约45万平方米，集团于2022年4月完成70%权益收购，将打造为“高端制造业+智慧物流业”深度融合示范基地，新兴产业的“智慧物流共享中心”

# 附录13 - 深国际智慧物流港 | 深圳·盐田（规划效果图）



占地面积约3.2万平方米，规划建筑面积约12.7万平方米  
已于2022年6月开工建设，争取2023年建成并投入运营

# 附录14 - 深国际智慧物流港 | 佛山·南海/顺德 (规划效果图)



佛山南海项目  
规划土地面积：约7.6万平方米



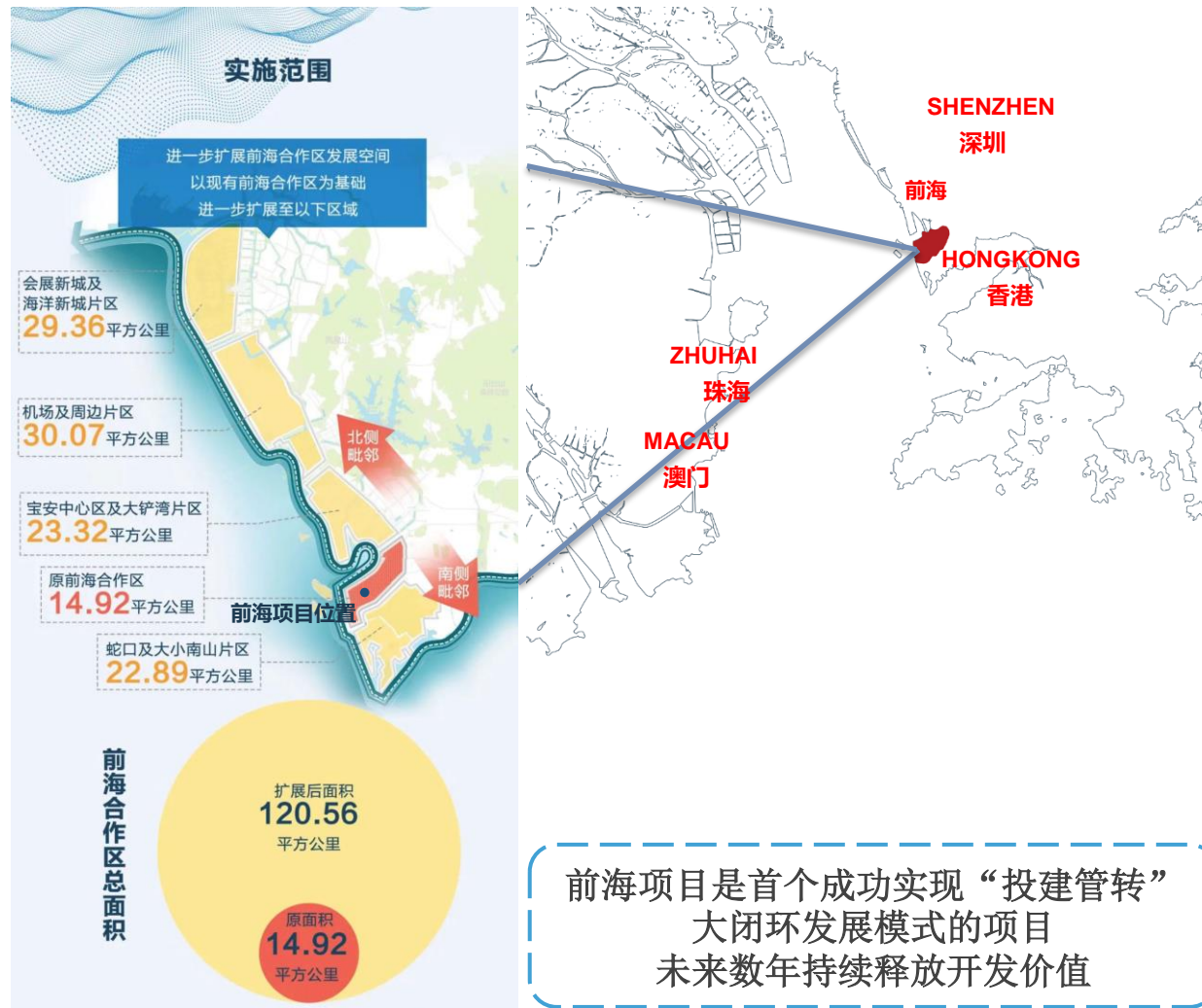
佛山顺德项目  
规划土地面积：约20万平方米

新增大湾区土地资源储备约**28**万平方米  
整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点  
已于**2022**年下半年开始建设，预计于**2025**投营

# 附录15 - 深国际智慧物流港 | 金华义乌 (实景图)



金华义乌项目  
规划土地面积：约44万平方米；已投入运营面积：约43.6万平方米



# 附录16 - 深国际商置 | 深圳·“前海·印里”（实景图）



2022年9月正式开业（截至2022年12月31日，商铺开业率达78%）  
集品质生活、人文艺术、圈层社交、数字生态于一体的精品商业综合体（前海首期商业项目）

# 附录17 - 深国际商置 | 石家庄·真悦天地（规划效果图）

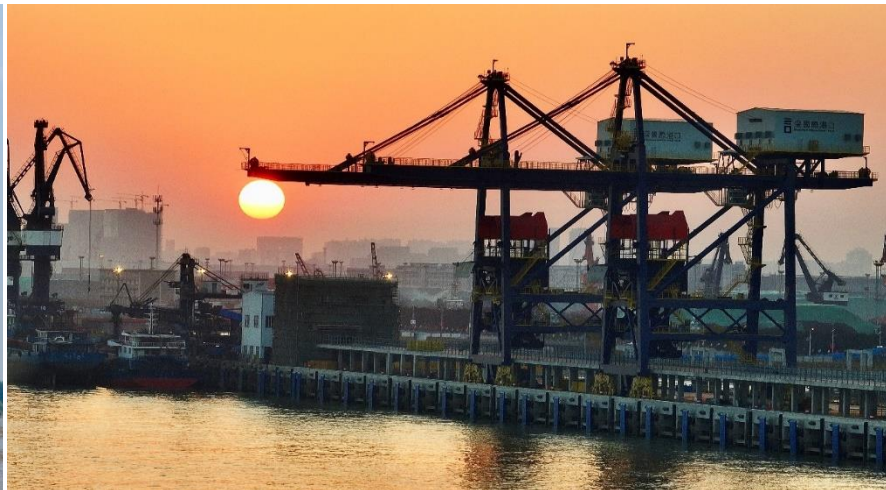


2022年年底，已投营面积约6.4万平方米（总建筑面积超过50万平方米）  
国内首家融合了物流与商业两大业态的产城综合体





深国际港口|南京西坝港（实景图）  
2022年业务量继续位居  
沿江11个同类码头首位



深国际港口|泰州靖江港（实景图）  
已于2022年年底实现首批两台卸船机的成功吊装，  
预计将于2023年年底投入运营



深国际港口|沈丘港（实景图）  
已于2022年年底船靠港及重载调试成功



成都青白江冷库项目（已竣工投产）  
首个自建冷库项目，标志着集团成功迈出探索冷链仓储的第一步



Shenzhen International  
深國際

股份代号: 00152.HK

# 谢谢!

电话: (852) 2366 0268 / (86-755) 8307 9999

传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: [ir@szihl.com](mailto:ir@szihl.com)

<http://www.szihl.com>

